Research & Development Highlights

*Socio-economic Series* *Issue 11*

# Canadian Housing Need, 1991

## *Introduction*

How well housed are Canadians as they prepare to meet the challenges of the 1990s? This issue of Research and Development Highlights profiles 1991 housing conditions and households in core housing need. The focus is on core housing need, which integrates today's three housing standards of dwelling size suitability, physical adequacy, and affordability into a single measure of our housing well-being. The concept of core housing need is fully described in Issue 7 of this series.

### *The Data*

The data used in this report were specially collected by Statistics Canada for federal and provincial housing agencies from housing cost surveys added to the Labour Force Survey system in Spring 1991.

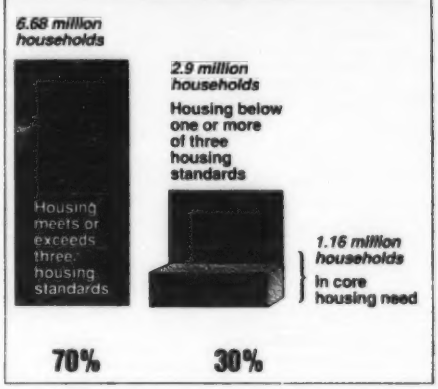
Housing conditions are profiled for approximately 9.5 million households. These households were the non-collective, off-reserve households living in the ten provinces surveyed by Statistics Canada. Living conditions of households in the Northwest Territories and the Yukon, the institutionalized population, roomers and boarders, and the homeless were not surveyed.

## *Findings*

In 1991, seven out of every 10 Canadian households lived in dwellings which meet or exceed today's high housing standards. Three out of every 10 households experienced housing conditions below one or more housing standards. However, a majority of these (60%) had the means to improve their living conditions on their own.

The rest, accounting for about one in eight Canadian households, would not have been able to obtain unsubsidized market rental housing meeting suitability and adequacy norms without spending 30 per cent or more of their household incomes. They were in core housing need.

Figure 1: Canadian Housing Conditions – 1991




Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *Les besoins de logement au Canada en 1991.*

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

NHA 6408

## *Who Is in Core Housing Need?*

In 1991, renters were over 1.7 times more likely to live below housing standards than owners, and far more likely to lack the means to improve their housing conditions. As a result, renter households were five times more likely than owners to fall into need (25 of every 100 renter households compared to just 5 of every 100 owners). Seventy-three per cent of all households in need were renters. In addition, those in housing need can be distinguished by household type.

**Figure 2: Types of Households in Core Housing Need – 1991**

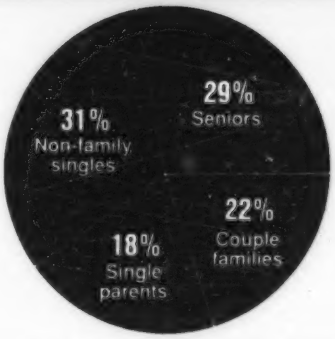



**Table 1: Households in Need (Owners/Renters)**

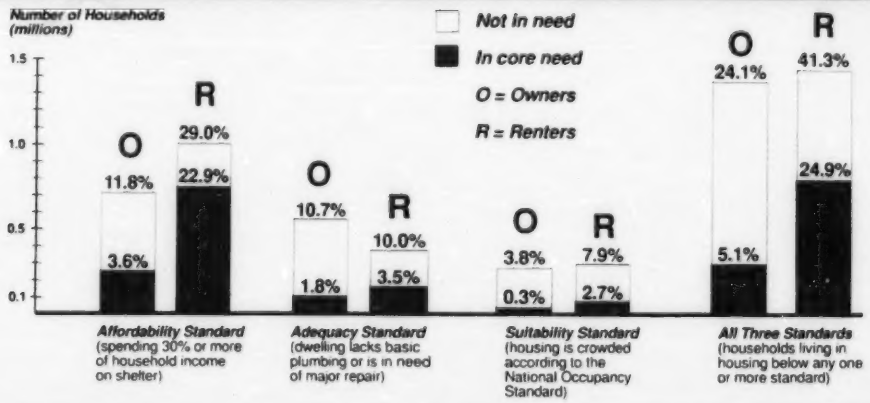
| *Household Type (average size)* | *Number in Need ('000s)* | *Incidence of Need* | *Owner Renter Ratio of Those in Need* |
|---|---|---|---|
| **Seniors (1.2 persons)** | 335 | 17.7% | 31%/69% |
| **Couple Families (3.3 persons)** | 253 | 4.7% | 44%/56% |
| **Single Parents (2.7 persons)** | 215 | 34.7% | 20%/80% |
| **Non-family Singles (1.1 persons)** | 361 | 20.9% | 15%/85% |

Although they are the smallest group in need, single parents are the most likely to fall into core housing need. They are twice as likely to be in need as seniors and seven times more likely than couple families. Not surprisingly, 80 per cent of single parents in need are renters compared to just a little over half of couple families.

## *Why Are They in Core Housing Need?*

In 1991, as in the past, the largest group of households living below housing standards were spending more than today's norm for their housing. Renters were more likely than owners to spend over the affordability norm and to fall into need. Three in ten renters spent 30 per cent or more of their income on shelter as compared to one in ten owners. While 80 per cent of all renters spending this much fell into core housing need, only 30 per cent of owners

**Figure 3: Number and Percentage of Households Living in Housing Below Standards, Showing Those in Core Housing Need, Canada 1991**



did. For both owners and renters who fell into core housing need, affordability remained the dominant problem. Seventy-one per cent of owners and 92 per cent of renters in core need spent 30 per cent or more of their income on shelter.

The second largest group of households living in housing falling below one of today's standards occupied units which they themselves assessed as needing major repairs. Again, renters were more vulnerable to falling into need because their housing did not meet the adequacy standard. Renters living in dwellings needing major repairs were twice as likely as owners to fall into core housing need.

Finally, 1991 data indicate that crowded living conditions continue to diminish. They are the third and least likely cause of housing need. Renters were much more likely than owners to occupy housing with less space than prescribed by the National Occupancy Standard. As a result, less than 10 per cent of all households in core housing need were crowded in 1991 and, as in the past, over 80 per cent of these were renters.

**Table 2: Household Income and the Shelter Cost-to-Income Ratios of Households by Type and Core Housing Need Status – 1991**

***1. Average Household Income for 1990 ($)***

| Seniors | Non-elderly Singles | Couple Families | Single Parents | |
|---|---|---|---|---|
| 33,300 | 36,900 | 59,200 | 40,800 | *Not in Need* |
| 13,000 | 11,100 | 15,400 | 14,200 | *In Core Need* |

***2. Average Shelter Cost-to-Income Ratio***

| Seniors | Non-elderly Singles | Couple Families | Single Parents | |
|---|---|---|---|---|
| 42% | 50% | 46% | 47% | *In Core Need* |
| 15% | 20% | 15% | 18% | *Not in Need* |

What is behind the high incidence of housing need experienced by some types of households? Very low incomes is the compelling answer — incomes only one-quarter to one-third those enjoyed by their counterparts who are not in core housing need. These incomes result in shelter cost burdens up to three times as high as those borne by households not in need. The lowest incomes and highest shelter cost burdens are experienced by non-elderly singles.

For both owners and renters who fell into core housing need, affordability remained the dominant problem.

did. For both owners and renters who fell into core housing need, affordability remained the dominant problem. Seventy-one per cent of owners and 92 per cent of renters in core need spent 30 per cent or more of their income on shelter.

The second largest group of households living in housing falling below one of today's standards occupied units which they themselves assessed as needing major repairs. Again, renters were more vulnerable to falling into need because their housing did not meet the adequacy standard. Renters living in dwellings needing major repairs were twice as likely as owners to fall into core housing need.

Finally, 1991 data indicate that crowded living conditions continue to diminish. They are the third and least likely cause of housing need. Renters were much more likely than owners to occupy housing with less space than prescribed by the National Occupancy Standard. As a result, less than 10 per cent of all households in core housing need were crowded in 1991 and, as in the past, over 80 per cent of these were renters.

**Table 2: Household Income and the Shelter Cost-to-Income Ratios of Households by Type and Core Housing Need Status – 1991**

***1. Average Household Income for 1990 ($)***

| Seniors | Non-elderly Singles | Couple Families | Single Parents | |
|---|---|---|---|---|
| 33,300 | 36,900 | 59,200 | 40,800 | *Not in Need* |
| 13,000 | 11,100 | 15,400 | 14,200 | *In Core Need* |

***2. Average Shelter Cost-to-Income Ratio***

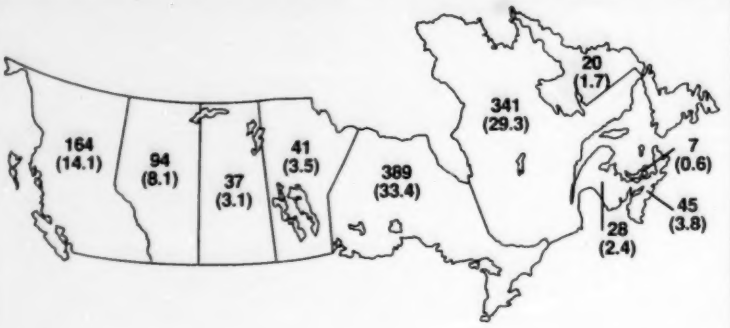
| Seniors | Non-elderly Singles | Couple Families | Single Parents | |
|---|---|---|---|---|
| 42% | 50% | 46% | 47% | *In Core Need* |
| 15% | 20% | 15% | 18% | *Not in Need* |

What is behind the high incidence of housing need experienced by some types of households? Very low incomes is the compelling answer — incomes only one-quarter to one-third those enjoyed by their counterparts who are not in core housing need. These incomes result in shelter cost burdens up to three times as high as those borne by households not in need. The lowest incomes and highest shelter cost burdens are experienced by non-elderly singles.

For both owners and renters who fell into core housing need, affordability remained the dominant problem.

102-00470/

Households in Core Housing Need, by Province – 1991
(estimates in '000s with percentage distribution in parentheses)




## *Where Do the Housing "Needy" Live?*

Almost 60 per cent of households in housing need in 1991 lived in Ontario and Quebec. The likelihood of being in need, however, was highest in Quebec, B.C., P.E.I. and Nova Scotia. Although households were less likely to be in need in Ontario, their probability of being in need had increased significantly since 1988, the last time housing need was measured by Canada's federal and provincial housing agencies. This change was a result of the particular severity of the recessionary period on Ontario's industrial economy.

## *Conclusion*

A comprehensive and current understanding of housing need is essential to monitor housing conditions in Canada for policy, planning and evaluation purposes. This issue has provided a sketch of the most up-to-date housing needs information available today. Upcoming issues will tackle specific aspects in greater detail. For example, a Research and Development Highlight on the family and core housing need is forthcoming in advance of the International Year of the Family. The income and labour force status of households in need will be addressed in another issue.

This issue of Research and Development Highlights has been produced as a result of work carried out in the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). For further information, contact Mr. J. Engeland, Researcher, Housing Needs Analysis, at (613) 748-2799.

The Research and International Affairs Directorate of CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic and technical aspects of housing. This CMHC Research and Development Highlights issue is one of a series intended to inform you briefly about the nature and scope of these activities.

### Earlier Research & Development Highlights Publications

**Issue 1** Mobility Characteristics of Canadian Households
**Issue 2** Condition of Canada's Housing Stock
**Issue 3** Accessory Apartments: Characteristics, Issues and Opportunities
**Issue 4** The Value of Canada's Homeownership Housing Stock
**Issue 5** Canadians and Their Housing: Income, Tenure and Expenditure Shifts
**Issue 6** Potential Housing Demand Projections
**Issue 7** A Comparison of Housing Needs Measures Used in Canada, the United States and England
**Issue 8** Concentration of Wealth Through Ownership
**Issue 9** A Socio-Demographic Profile of Canadians Experiencing Health or Activity Limitations
**Issue 10** Developing Quality of Life Indicators for Canadian Municipalities

For more information on CMHC housing research, contact:

**The Canadian Housing Information Centre**
**Canada Mortgage and Housing Corporation**
**Building C1-200**
**700 Montreal Road**
**Ottawa, Ontario**
**K1A 0P7**
**(613) 748-2367**

Canada

*The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.*

Le point en recherche et développement

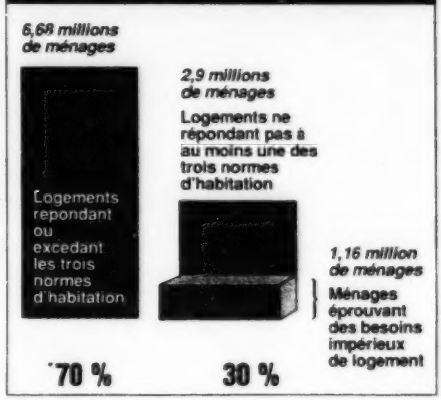
*Série socio-économique* *Numéro 11*

# Les besoins de logement au Canada en 1991

## *Introduction*

Les Canadiens sont-ils bien logés? Cette question revêt une importance particulière dans la perspective des défis que nous réservent les années 90. Le présent numéro de la série *Le point en recherche et développement* donne un aperçu des conditions de logement et des ménages aux prises avec des besoins impérieux de logement en 1991. La notion de «besoins impérieux de logement» intègre les trois normes actuelles de logement (abordabilité, taille et qualité) en une mesure unique du bien-être en matière d'habitation. Cette notion est expliquée en détail dans le numéro 7 de la présente série.

Figure 1 : Conditions de logement au Canada — 1991




### *Les données*

Les données utilisées dans le présent rapport ont été spécialement recueillies par Statistique Canada à l'intention des agences fédérale et provinciales de l'habitation, par l'entremise d'enquêtes sur les coûts de logement incorporées dans le système de l'Enquête sur la population active au printemps de 1991.

Cette publication porte sur les conditions de logement propres à environ 9,5 millions de ménages non collectifs répartis dans les dix provinces visées par l'enquête de Statistique Canada, exception faite des réserves indiennes. Elle ne tient pas compte du Yukon et des Territoires du Nord-Ouest, ni des sans-abri, des personnes vivant en établissement, des locataires de chambres meublées et des pensionnaires.

## *Résultats*

En 1991, les conditions de logement de sept ménages canadiens sur dix respectaient ou dépassaient les normes élevées en vigueur aujourd'hui. Par conséquent, trois ménages sur dix habitaient un logement ne satisfaisant pas à au moins une des normes actuelles. Toutefois, la majorité de ces ménages (60 p. 100) avaient les moyens d'améliorer par eux-mêmes leur condition.

Les ménages restants, soit environ un ménage canadien sur huit, n'auraient pas pu s'offrir un logement locatif de taille et de qualité convenables, sur le marché, sans devoir y consacrer 30 p. 100 ou plus du revenu du ménage. Ces ménages étaient donc aux prises avec des besoins impérieux de logement.

This publication is also available in English under the title *Canadian Housing Need, 1991*.

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

### *Quels ménages éprouvent des besoins impérieux de logement?*

En 1991, il y avait 1,7 fois plus de chances de retrouver des locataires éprouvant des besoins impérieux de logement que des propriétaires-occupants, et les premiers étaient beaucoup moins susceptibles que les seconds d'avoir les moyens d'améliorer leurs conditions de logement. Par conséquent, les ménages-locataires avaient cinq fois plus de chances (25 p. 100) de se retrouver aux prises avec des besoins impérieux de logement que les ménages-propriétaires (5 p. 100). Soixante-treize p. 100 de l'ensemble des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement étaient des locataires, lesquels peuvent être répartis selon le type de ménage.

**Figure 2 : Besoins impérieux de logement selon le type de ménage — 1991**

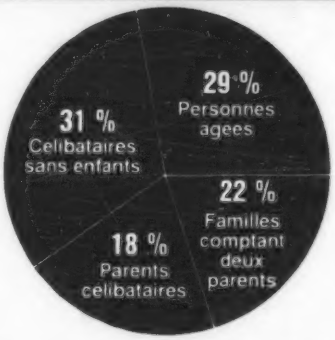
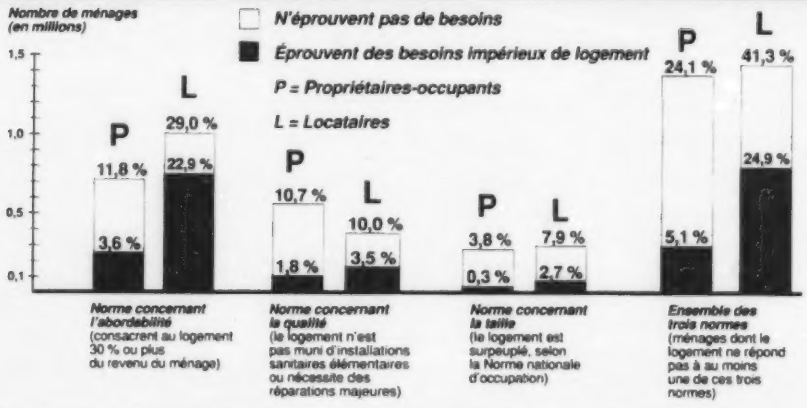



**Tableau 1 : Ménages dans le besoin (propriétaires-occupants/locataires)**

| *Type de menage (Taille moyenne)* | *Nombre de personnes éprouvant des besoins (000)* | *Frequence* | *Rapport propriétaires-occupants locataires parmi les menages dans le besoin* |
|---|---|---|---|
| **Personnes âgées (1,2 personne)** | 335 | 17,7 % | 31 % / 69 % |
| **Familles comptant deux parents (3,3 personnes)** | 253 | 4,7 % | 44 % / 56 % |
| **Parents célibataires (2,7 personnes)** | 215 | 34,7 % | 20 % / 80 % |
| **Célibataires sans enfants (1,1 personne)** | 361 | 20,9 % | 15 % / 85 % |

Bien qu'ils constituent le plus petit groupe parmi l'ensemble des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, les parents célibataires sont néanmoins les plus susceptibles d'être confrontés à ce problème. En fait, les chances pour qu'ils éprouvent des besoins impérieux de logement sont dans leur cas deux fois plus élevées que pour les personnes âgées, et sept fois plus élevées que pour les familles comptant deux parents. D'ailleurs, 80 p. 100 des familles monoparentales sont locataires, comparativement à un peu plus de 50 p. 100 dans le cas des familles comptant deux parents.

**Figure 3 : Nombre et pourcentage de ménages dont le logement ne répond pas aux normes (démontrent les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement), Canada, 1991**



### *Quelles sont les causes des besoins impérieux de logement?*

En 1991, tout comme par les années passées, le groupe le plus important de ménages dont le logement ne répondait pas aux normes consacraient un montant anormalement élevé au logement. Les locataires étaient plus susceptibles que les propriétaires de ne pas satisfaire à cette norme et par conséquent d'éprouver des besoins impérieux de logement. Trois locataires sur dix consacraient 30 p. 100 ou plus de leur revenu au logement, comparativement à un propriétaire-occupant sur dix. Or, 80 p. 100 des locataires payant plus de 30 p. 100 se trouvaient aux prises avec des besoins impérieux de logement, en regard de seulement 30 p. 100 des propriétaires-occupants dans la même situation. L'abordabilité demeurait donc le principal problème des locataires et propriétaires éprouvant des besoins impérieux de logement. Soixante-et-onze p. 100 des propriétaires-occupants et 92 p. 100 des locataires dans le besoin consacraient au moins 30 p. 100 de leur revenu au logement.

Tableau 2 : Revenu des ménages et rapports des frais de logement au revenu, selon le type de ménage et sa situation, en 1991

*1. Revenu moyen des ménages en 1990 (en dollars)*

| Personnes âgées | Célibataires non âgés | Familles comptant deux parents | Parents célibataires | |
|---|---|---|---|---|
| 33,300 | 36,900 | 59,200 | 40,800 | *N'éprouvent pas de besoins* |
| 13,000 | 11,100 | 15,400 | 14,200 | *Éprouvent des besoins impérieux de logement* |

*2. Rapport moyen des frais de logement au revenu*

| Personnes âgées | Célibataires non âgés | Familles comptant deux parents | Parents célibataires | |
|---|---|---|---|---|
| 42 % | 50 % | 48 % | 47 % | *Éprouvent des besoins impérieux de logement* |
| 15 % | 20 % | 15 % | 18 % | *N'éprouvent pas de besoins* |

Le second groupe en importance, en ce qui a trait aux besoins impérieux de logement déterminés par les normes actuelles, se compose des ménages qui jugent que des réparations majeures doivent être apportées à leur logement. Ici encore, plus de locataires que de propriétaires-occupants sont aux prises avec des besoins impérieux du fait que leur logement n'est pas adéquat. Les locataires habitant des logements nécessitant d'importantes rénovations étaient deux fois plus susceptibles que les propriétaires-occupants d'éprouver des besoins impérieux de logement.

Enfin, les données recueillies en 1991 révèlent que le problème du surpeuplement des logements, toujours en baisse, constitue la troisième et moins importante cause des besoins impérieux de logement. Les locataires étaient beaucoup moins susceptibles que les propriétaires-occupants d'occuper des logements dont la taille répondait à la Norme nationale d'occupation. Par conséquent, moins de 10 p. 100 de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement occupaient une habitation surpeuplée en 1991. Et comme par le passé, 80 p. 100 de ceux-ci étaient des locataires.

Si les besoins impérieux de logement sont particulièrement fréquents chez les ménages de certaines catégories, c'est que les revenus de ces derniers représentent entre le quart et le tiers du revenu des ménages n'éprouvant pas de tels problèmes. Les coûts de logement des ménages à faible revenu, en proportion, sont donc jusqu'à trois fois plus élevés que ceux des autres ménages. Les célibataires non âgés ont les revenus les plus faibles et les coûts de logement les plus élevés en proportion.

L'abordabilité demeurait donc le principal problème des locataires et propriétaires éprouvant des besoins impérieux de logement.

### *Quelles sont les causes des besoins impérieux de logement?*

En 1991, tout comme par les années passées, le groupe le plus important de ménages dont le logement ne répondait pas aux normes consacraient un montant anormalement élevé au logement. Les locataires étaient plus susceptibles que les propriétaires de ne pas satisfaire à cette norme et par conséquent d'éprouver des besoins impérieux de logement. Trois locataires sur dix consacraient 30 p. 100 ou plus de leur revenu au logement, comparativement à un propriétaire-occupant sur dix. Or, 80 p. 100 des locataires payant plus de 30 p. 100 se trouvaient aux prises avec des besoins impérieux de logement, en regard de seulement 30 p. 100 des propriétaires-occupants dans la même situation. L'abordabilité demeurait donc le principal problème des locataires et propriétaires éprouvant des besoins impérieux de logement. Soixante-et-onze p. 100 des propriétaires-occupants et 92 p. 100 des locataires dans le besoin consacraient au moins 30 p. 100 de leur revenu au logement.

**Tableau 2 : Revenu des ménages et rapports des frais de logement au revenu, selon le type de ménage et sa situation, en 1991**

***1. Revenu moyen des ménages en 1990 (en dollars)***

| Personnes âgées | Célibataires non âgés | Familles comptant deux parents | Parents célibataires | |
|---|---|---|---|---|
| 33,300 | 36,900 | 59,200 | 40,800 | *N'éprouvent pas de besoins* |
| 13,000 | 11,100 | 15,400 | 14,200 | *Éprouvent des besoins impérieux de logement* |

***2. Rapport moyen des frais de logement au revenu***

| Personnes à âgées | Célibataires non âgés | Familles comptant deux parents | Parents célibataires | |
|---|---|---|---|---|
| 42 % | 50 % | 46 % | 47 % | *Éprouvent des besoins impérieux de logement* |
| 15 % | 20 % | 15 % | 18 % | *N'éprouvent pas de besoins* |

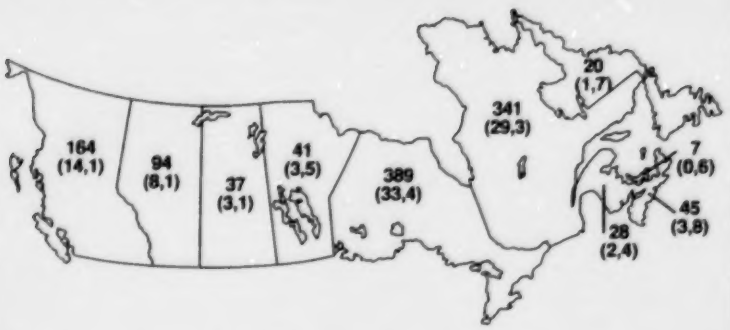
Le second groupe en importance, en ce qui a trait aux besoins impérieux de logement déterminés par les normes actuelles, se compose des ménages qui jugent que des réparations majeures doivent être apportées à leur logement. Ici encore, plus de locataires que de propriétaires-occupants sont aux prises avec des besoins impérieux du fait que leur logement n'est pas adéquat. Les locataires habitant des logements nécessitant d'importantes rénovations étaient deux fois plus susceptibles que les propriétaires-occupants d'éprouver des besoins impérieux de logement.

Enfin, les données recueillies en 1991 révèlent que le problème du surpeuplement des logements, toujours en baisse, constitue la troisième et moins importante cause des besoins impérieux de logement. Les locataires étaient beaucoup moins susceptibles que les propriétaires-occupants d'occuper des logements dont la taille répondait à la Norme nationale d'occupation. Par conséquent, moins de 10 p. 100 de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement occupaient une habitation surpeuplée en 1991. Et comme par le passé, 80 p. 100 de ceux-ci étaient des locataires.

Si les besoins impérieux de logement sont particulièrement fréquents chez les ménages de certaines catégories, c'est que les revenus de ces derniers représentent entre le quart et le tiers du revenu des ménages n'éprouvant pas de tels problèmes. Les coûts de logement des ménages à faible revenu, en proportion, sont donc jusqu'à trois fois plus élevés que ceux des autres ménages. Les célibataires non âgés ont les revenus les plus faibles et les coûts de logement les plus élevés en proportion.

L'abordabilité demeurait donc le principal problème des locataires et propriétaires éprouvant des besoins impérieux de logement.

Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, par province, en 1991 (Chiffres estimatifs en milliers. Répartition en pourçentage indiquée entre parentheses).




## *Où vivent les ménages dans le besoin?*

En 1991, presque 60 p. 100 des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement vivaient en Ontario et au Québec. La plus forte probabilité d'être aux prises avec de tels besoins étaient toutefois relevée au Québec, en Colombie-Britannique, à l'Île-du-Prince-Édouard et en Nouvelle-Écosse. En Ontario, les chances d'éprouver des besoins impérieux de logement sont moindres, mais elles ont néanmoins beaucoup augmenté par rapport à 1988, date de la précédente enquête sur les besoins impérieux de logement effectuée par les agences fédérales et provinciales de l'habitation au Canada. Cette augmentation s'explique par les effets particulièrement ravageurs de la récession sur l'économie industrielle de l'Ontario.

## *Conclusion*

Une compréhension approfondie des besoins de logement actuels est un élément essentiel des fonctions d'évaluation, de planification et d'établissement de politiques en matière de logement. L'objectif du présent numéro était de faire le point sur l'information la plus récente en ce qui a trait aux besoins de logement. Dans les numéros suivants, des questions spécifiques du problème seront examinées plus en profondeur. Ainsi, en prévision de l'Année internationale de la famille, un numéro de la série *Le point en recherche et développement* traitera des problèmes de logement dans une perspective familiale. Dans un autre numéro, l'accent sera mis sur les questions du travail et du revenu des ménages dans le besoin.

Le présent numéro de la série *Le point en recherche et développement* a été élaboré à partir des travaux effectués par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquer avec M. John Engeland, recherchiste, Besoins de logement [(613) 748-2799].

La Division de la recherche et des relations internationales de la SCHL réalise et subventionne une vaste gamme de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Ce numéro du *Point en recherche et développement* fait partie d'une série qui vise à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.

Déjà publiés dans la série *Le Point en recherche et développement*

| | |
|---|---|
| **Numéro 1** | La mobilité des ménages canadiens |
| **Numéro 2** | L'état du parc de logements au Canada |
| **Numéro 3** | Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions |
| **Numéro 4** | La valeur du stock de logement de type propriétaire-occupant au Canada |
| **Numéro 5** | Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses |
| **Numéro 6** | Prévisions de la demande éventuelle de logements |
| **Numéro 7** | Comparaison des mesures utilisées au Canada, aux États-Unis et en Angleterre pour déterminer les besoins de logements |
| **Numéro 8** | Polarisation de la richesse par la propriété |
| **Numéro 9** | Profil socio-démographique des Canadiens ayant un problème de santé et de limitation de leurs activités |
| **Numéro 10** | Élaboration d'indicateurs de la qualité de la vie dans les municipalités canadiennes |

Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le :

**Centre canadien de documentation sur l'habitation**
**Société canadienne d'hypothèques et de logement**
**700, chemin de Montréal, C1-200**
**Ottawa (Ontario)**
**K1A 0P7**
**(613) 748-2367**

Canada

*La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.*